

Hoe kan je continue innoveren op het gebied van duurzaamheid tijdens een langdurige samenwerkingsperiode?

2 praktijkcases:

De Kromhout Kazerne in Utrecht

Rijkskantoor de Knoop in Utrecht



Even voorstellen

Olwin Verhappen

Exploitatiemanager Strukton Worksphere

PPS R Creators Utrecht

PPS Komfort Utrecht

PPS DUO² Groningen

PPS Safire Den Haag





Praktijkcase 1: de Kromhout Kazerne in Utrecht

Locatie: Terrein Kromhout Kazerne Utrecht

Opdrachtgever: Rijksvastgoedbedrijf

Gebruiker: Defensie, hoofdkwartier Koninklijke Landmacht

Contractvorm: DBFMO (Design, Build, Finance, Maintain, Operate)
25 jaar vanaf oktober 2010 tot en met 2035

Exploitant: Komfort

“Belofte: wij exploiteren de meest duurzame kazerne van Nederland”





Even wat cijfers...

- Omvang project: 450 miljoen euro
- Omvang projectterrein: 19 ha
- Omvang bebouwing: ca. 100.000 m² bvo
- Aantal werkplekken: ca. 3.500
- Aantal parkeerplaatsen: ca. 1200 auto's en 50 motoren
- Vergadercentrum: 470 plaatsen, waarvan 220 in het auditorium
- Legering: ca. 200 personen
- Komfort: NEN-ISO 9001, 27001 en 55001 gecertificeerd.
BREEAM in Use 4 sterren (asset en beheer)





Belangrijkste kenmerken

- 1e Kazerne in Nederland gerealiseerd als Publiek-Privaat Project. Grootste PPS kazerne van Europa. Modern complex, met zorg ontworpen
- Belangrijkste kenmerk: Defensie besteedt alles uit op functionele vraag.
- Komfort bedenkt oplossing en levert alles. Komfort is verantwoordelijk voor kwaliteit en juiste dienstverlening

Kortom: we zijn 25 jaar verantwoordelijk voor een up-to-date kwaliteit en dienstverlening.

-> hoe doe je dat als de wereld om je heen verandert en de klant verandert?




De contractvorm vraagt om een andere aanpak

- Wij zijn risicodragend en integraal verantwoordelijk
- Denken in life cycle voor alle toepassingen
- Op zoek naar ketensamenwerking met leveranciers
- Gebruiker wordt volledig ontzorgd
- Innoveren binnen bestaand contract
- Langdurig samenwerken vraagt om het bouwen van een relatie
- Relatie = vertrouwen = het delen van belangen = gunnen



Welke incentives zijn er om continue verduurzamingsmaatregelen te nemen

- 
- Langjarig contract biedt mogelijkheden
 - Maatschappelijk belang
 - Proeftuin innovaties
 - Innoveren is excelleren
 - De klant wil steeds verrast worden
 - Creëer een omgeving waar de klant in wil investeren

Energie Actie Team: door partnerschap samen business cases uitwerken



Tijdelijke uitbreiding legering met 50 hotelkamers: verwarming middels een biomassacentrale

Biedt extra's die opvallen en de klant zelf in positie brengen

Beloofte: de Kromhout Kazerne is de meest duurzame kazerne van Nederland!

- 3800 PV panelen die 10% van de eigen behoefte opwekken
- 52 hotelkamers worden verwarmd via een Biomassacentrale
- BREEAM-In-Use 4 sterren gecertificeerd
- Oog voor flora en fauna: denk buiten de keten!
- Bewust inzetten op SROI, werken met lokale ondernemers
- Actief verminderen afval

Beleving?



Innovatiegedreven: project Experience, oplossingen ter discussie stellen



Toon ondernemerschap!



Betrek de klant bij het probleem en neem hem mee in oplossingsrichtingen

Houdt zelf de regie over de oplossing.
Enthousiasmeer en zorg voor draagvlak



Praktijkcase 2: Rijkskantoor de Knoop

Opdrachtgever: Rijksvastgoedbedrijf

Gebruiker: Belastingdienst

31 000 m² BVO

1082 werkplekken

75 gastwerkplekken

1353 vergaderplekken

364 zitplekken koffiebar en restaurant

Tweelaagse fietsenstalling

50 overdekte parkeerplekken

150 parkeerplaatsen



Dé ontmoetingsplek van Nederland

- Opdrachtgever en Opdrachtnemer wilde het anders
- Contract is niet langer leidend, samenwerken en partnerschap
- Het contract is pas succesvol als de gebruikers tevreden zijn
- Investeren in de relatie door samen eigenaar te zijn

Hoe doe je dat dan?





Technische en duurzaamheidsmaatregelen

- Veel installaties hebben sensoren met IP adres waardoor ze zelf data verzenden die we analyseren en op basis daarvan bijsturen.
- Strukton Pulse wordt gebruikt om alle data te analyseren en op basis daarvan predictive maintenance te doen.



Circulair bouwen

Grondstoffen en materialen
zo hoogwaardig mogelijk
gebruiken en hergebruiken
om zo milieubelasting te
verminderen

Verlengen levensduur van het gebouw

Toekomstbestendig door een
flexibel indelings- en
installatieconcept

Reeds aanwezige structuur
en kwaliteiten zo veel
mogelijk benutten



Hoe zorg je ervoor dat je gedurende een langjarig contract blijft innoveren?

Creëer de basis van samenwerken:

- Vindt het gezamenlijk belang
- Investeren in harde en zachte aspecten van samenwerking
- Vier de successen!
- Benoem wat je ziet en geef feedback
- Sta samen in de PDCA cyclus
- Toon het onafhankelijk aan
- Blijf werken aan vertrouwen



... en ga dan een stap verder:

- De manier van werken, vergaderen en ontmoeten veranderd
- Stel bestaande oplossingen ter discussie
- Neem je klant mee naar andere locaties
- Ga op onderzoek uit
- Kom met voorstellen, uitwerkingen, business cases
- Doe proeven, maak proefopstellingen, investeer!!
- Biedt extra's die opvallen en de klant zelf in positie helpen

DURF TE INNOVEREN !!!



The Green House

Een sterk onderscheidend circulair horeca paviljoen. Restaurant met een eigen urban farm en een vergadercentrum. Het grote stadsterras, de tuin en het grote Knoopplein garanderen de beleving van de groene buitenruimte.





The Green House: vernieuwende concepten

- Leveranciers uit de hele keten betrokken bij ontwerp
- Leverancier als regisseur in zijn keten
- Nieuwe contractvormen
- Er ontstaan nieuwe samenwerkingsmodellen
- Andere verdienmodellen: pay per use
- Instandhouden van de verduurzaming

Een gebouw met een verhaal



Op alle onderdelen is de afweging gemaakt
wat de meest circulaire oplossing is.

Dank voor uw aandacht!

*Hoe kan je continue innoveren op het gebied
van duurzaamheid tijdens een langdurige
samenwerkingsperiode?*

Olwin Verhappen

 olwin.verhappen@strukton.com

 [@OlwinV](https://twitter.com/OlwinV)

